



RENTAL MARKET

Northern Ontario

REPORT

Canada Mortgage and Housing Corporation

Greater Sudbury and Thunder Bay Vacancy Rates Decline

The vacancy rates for Greater Sudbury and Thunder Bay fell again this year. Greater Sudbury's vacancy declined for the third consecutive year to 5.1 per cent while Thunder Bay's dropped more than one per cent to 4.7 per cent.

The rate reductions came despite relatively strong resale housing markets this year as low interest rates continued to stimulate the demand for homeowner accommodation. Low mortgage rates continue to make homeownership more attractive with monthly rent payments being comparable to a monthly mortgage payment.

Sudbury Summary

- Greater Sudbury's vacancy rate for rental structures with at least three units fell again this year to 5.1 per cent, down from 5.7 per cent in October 2001.
- The rate decline marks the third consecutive year the vacancy rate has fallen in Sudbury coming off the 1999 peak of 11.1 per cent.
- Lower vacancies have occurred despite very

Attention:

With this report, the Sudbury and Thunder Bay Reports have been consolidated. In addition, Fast Fax reports are available for all markets over 10,000 in Northern Ontario by calling 1-800-493-0059.

good conditions for homebuying over the past year.

- Growing employment has positively impacted on the rental market.
- Call centre jobs and retail expansion have made conditions better for the 18 -30 age segment, people who are typically known as prime renters. Employment by age data shows employment in the 15-24 age group grew seven per cent comparing the first nine months of 2002 with the same period in 2001. Trade and services employment grew 6.4 per cent on average over the same period, two sectors which potentially have a good percentage of renters.
- Out-migration appears to have troughed in Greater Sudbury in turn helping the rental market. Out-

October 2002 Survey

IN THIS ISSUE

Analysis

Greater Sudbury and Thunder Bay Vacancy Rates Decline	1
Summaries	2-3
Rental Outlook	3
Page Highlights	4,6,7

Statistical Tables

Vacancy Rates: Selected Canadian Centres 1997-2002	3
Vacancy Rates and Rents by Zone and Bedroom Type	4
Vacancy Rates and Rents by Year of Completion	5
Vacancy Rates and Rents by Structure Size	6
Vacancy Rates by Rent Range and Bedroom Type	7
Number of Apartment Units - Vacant and Total (Universe) By Zone and Bedroom Type	7

migration, while still negative declined from 2900 leaving in 1998-99 to 700 net out-migrants in the latest period for which data is available, 2000-2001.

- Despite the drop to 5.1 per cent, Greater Sudbury remains second, trailing Saint John, New Brunswick.



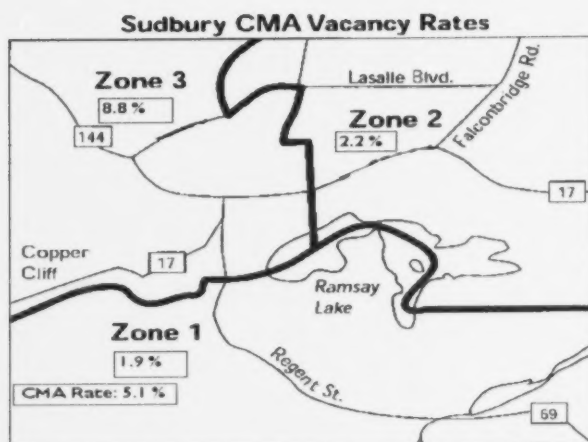
HOME TO CANADIANS
Canada

CMHC Northern Ontario Market Analyst

Warren Philp, Toll-free (877-349-3688)

Tel: (807) 343-2016 Fax: (807) 345-0696

E-mail: wphilp@cmhc-schl.gc.ca; Website: www.cmhc-schl.gc.ca.



Zone 4: Valley East, Rayside Balfour, Nickel Centre, Walden & Onaping Falls

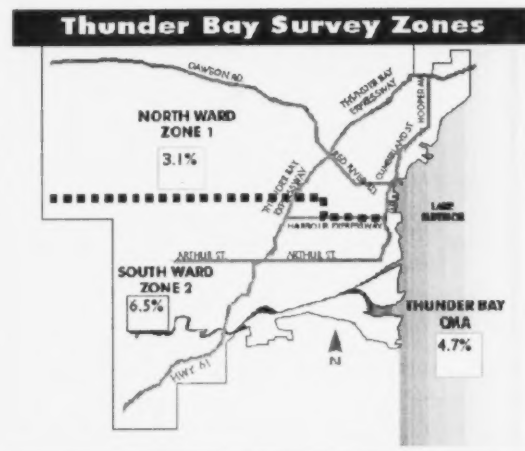
4.8 %

- Greater Sudbury once again exhibited tighter conditions in Lockerby (Zone 1) and New Sudbury (Zone 2.). Lockerby's vacancy rate was 1.9 per cent, down from 2.8 per cent in 2001 while New Sudbury's rate fell to 2.2 per cent from 2.7 per cent.
- The falling vacancy rate allowed for some rent increases with two bedroom units rising 4.4 per cent to \$647 this October from \$620 last year. One bedroom rents rose 2.6 % to \$513 per month from \$500.
- The highest rents in Greater Sudbury were found in Zone 1 and 2 respectively, areas with the lowest vacancy rate. Zone 3 or Old Sudbury is dominated by older stock as the name suggests. Zone 3 also takes in Copper Cliff which is somewhat removed from the area deemed attractive by the prime renter age group. Lower average rents are found in Old Sudbury which

is what one would expect of a less attractive, older portion of the market.

Thunder Bay Summary

- After remaining stable for two years, Thunder Bay's vacancy rate for rental structures with at least three units resumed a downward trend falling this year to 4.7 per cent, down from 5.8 per cent in October 2001.
- The rate decline moves Thunder Bay out of first place and into fourth among CMA's (centres with populations over 100,000) in Canada with high vacancy rates.
- Fewer out-migrants from Thunder Bay and job growth in the prime renter age group has helped fuel the drop in the vacancy rate over that past twelve months.
- Like Greater Sudbury, out-migration appears to have troughed in Thunder Bay. Although still negative, it declined from 1100 leaving in 1999-2000 to 200 net out-migrants in the latest



period, 2000-2001. This has helped the rental market.

- The average rent for two bedroom apartments in CMA structures with at least three units (3+) was \$657 in October 2002, unchanged from last October.
- Thunder Bay's North Ward or Zone 1 had a lower vacancy rate than the South Ward or Zone 2.
- The average rent for a one bedroom apartment in structures with at least three units also rose to \$532, three dollars more than the figure recorded in 2001.
- Vacancies by bedroom type in Thunder Bay show only three bedroom units with a higher vacancy rate than one year ago. The two bedroom unit vacancy rate fell to 3.8 per cent from 4.9 per cent and the one bedroom unit vacancy rate declined to 5.3 per cent.
- The highest rents in Thunder Bay were found in Zone 1 or the North Ward, also the part of the city with the lowest vacancy rate.

**TABLE 1: VAC RATES IN PRIVATE APT STRUCTURES OF 3 UNITS AND OVER
1997-2002**

METROPOLITAN AREA	1997	1998	1999	2000	2001	2002
	October	October	October	October	October	October
ABBOTSFORD	N/A	N/A	N/A	N/A	2.4	2
CALGARY	0.5	0.6	2.8	1.3	1.2	2.9
CHICOUTIMI	4.1	4.8	4.9	4.4	4.4	4.9
EDMONTON	4.6	1.9	2.2	1.4	0.9	1.7
HALIFAX	7.7	5.5	3.6	3.6	2.8	2.7
HAMILTON	3.1	3.2	1.9	1.7	1.3	1.6
KITCHENER	1.9	1.5	1.0	0.7	0.9	0.9
LONDON	5.1	4.5	3.5	2.2	1.6	2.3
MONTREAL	5.9	4.7	3.0	1.5	0.6	2
OSHAWA	2.4	2.0	1.7	1.7	1.3	0.7
OTTAWA-HULL	5.4	3.1	1.6	0.5	0.7	2.4
OTTAWA	4.2	2.1	0.7	0.2	0.8	2.3
HULL	9.4	6.7	4.4	1.4	0.6	0.5
QUÉBEC	6.6	5.2	3.3	1.6	0.8	1.9
REGINA	1.5	1.7	1.4	1.4	2.1	0.3
ST. CATHARINES	5.4	4.6	3.2	2.6	1.9	1.9
SAINT JOHN	8.2	7.3	5.2	3.4	5.6	6.3
ST. JOHN'S	16.6	15.4	9.2	3.8	2.5	2.7
SASKATOON	0.9	0.8	0.9	1.7	2.9	3.7
SHERBROOKE	7.5	7.3	7.6	4.7	2.3	1.8
GREATER SUDBURY	7.2	9.4	11.1	7.7	5.7	5.1
THUNDER BAY	7.7	9.3	7.5	5.8	5.8	4.7
TORONTO	0.8	0.8	0.9	0.6	0.9	2.5
TROIS-RIVIERES	8.6	8.5	7.9	6.8	4.7	3
VANCOUVER	1.7	2.7	2.7	1.4	1.0	1.4
VICTORIA	3.5	3.8	3.6	1.8	0.5	1.5
WINDSOR	4.5	4.3	2.7	1.9	2.9	3.9
WINNIPEG	5.9	4.0	3.0	2.0	1.4	1.2
CHARLOTTETOWN	N/A	N/A	N/A	N/A	1.8	2.2
TOTAL (1)	4.1	3.4	2.6	1.6	1.2	1.7
(1) Weighted average of Metropolitan areas surveyed.						

Rental Outlook for 2003: Double Cohort effect should improve fortunes of landlords

Whether it's Sudbury or Thunder Bay, the presence of a university and a community college play a role in the private rental market. With two high school classes graduating in the spring of 2002, this means more first-year students for the post-secondary institutions, some of whom will be looking for rental housing in the communities. This combined with the aging of the echo baby boom means more demand for rental housing and potentially lower vacancy rates in both Sudbury and Thunder Bay.

No new rental construction is forecasted which adds to the likelihood of a fall in vacancy rates as rental supply will not be increased. Retail and call centre expansion continues with its natural attractiveness to the prime renter age group of 18-30. Out-migration appears to also be on the decline which bodes well for continued demand. Despite a small rise in interest low homeownership carrying costs will prompt continued moves out of rental countering any large decline in vacancy rates. On balance, Sudbury's rate will fall to 4.7 per cent while Thunder Bay's

will drop to 3.7 per cent by the fall of 2003.

Rents are forecast to rise with falling vacancy rates. After a 4.4 per cent jump in average two bedroom rents to \$647 per month, Greater Sudbury rents will rise a more subdued 0.5%, or \$3 on average, to \$650 per month. Rents in Thunder Bay meanwhile, will rise 1.5 per cent in 2003 to \$667 per month, up \$10 from 2002.

**Table 3: Apartment Vacancy Rates By Zone and Bedroom Type
Sudbury CMA**

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	2.8	1.9	21.9	7.4	2	1.3	1.7	1.8	4.6	2.5
Zone 2	2.7	2.2	11	**	3.4	0.7	1.6	2.2	**	**
Zone 3	9.3	8.8	18.8	16.7	8.7	9.7	7.6	7	9.3	1.5
Sudbury City 1-3	5.8	5.2	17.5	13	5.8	5.9	4.1	4	5.8	1.7
Zone 4	5.1	4.8	**	**	8.4	6.9	3.4	4.2	7.1	5.3
Sudbury CMA	5.7	5.1	17.4	12.5	6	5.9	4	4.1	6.1	2.5

**Table 3a: Apartment Vacancy Rates By Zone and Bedroom Type
Thunder Bay CMA**

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
North Ward 1	4.1	3.1	**	**	3.5	2.8	4.2	2.3	**	**
South Ward 2	7.7	6.5	21.5	12.4	9.1	7.7	5.5	5.5	**	**
Thunder Bay CMA	5.8	4.7	17.7	14.1	6.3	5.3	4.9	3.8	3.1	6.8

Page Highlights

- According to Table 5 on the page 6, vacancy rates in both Greater Sudbury and Thunder Bay are lower in structures built after 1960. Newer structures have better amenities and are in greater demand.
- In Greater Sudbury, as seen in Table 5, the vacancy rate is 2.6 per cent in structures built after 1984, the lowest of any age range presented while in Thunder Bay the vacancy rate is lowest in structures built between 1960 and 1974.
- Greater Sudbury structures built between 1975 and 1984 present the only challenge to the hypothesis of rents being higher in newer buildings as their average rents (\$782 per month for a two bedroom unit) are actually higher than structures built after 1984 (\$705 per month for a two bedroom unit).

**Table 4: Apartment Average Rents By Zone and Bedroom Type
Sudbury CMA**

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	661	697	457	432	592	627	699	740	802	840
Zone 2	620	638	394	**	550	561	665	681	**	**
Zone 3	510	519	370	365	456	461	572	593	636	661
Sudbury City 1-3	579	598	389	387	509	519	637	663	712	752
Zone 4	506	536	**	**	402	439	530	560	618	619
Sudbury CMA	570	590	387	387	500	513	620	647	693	719

**Table 4a: Apartment Average Rents By Zone and Bedroom Type
Thunder Bay CMA**

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
North Ward 1	647	650	**	**	561	567	692	684	**	**
South Ward 2	562	573	371	412	498	501	618	626	**	**
Thunder Bay CMA	605	612	375	398	529	532	657	657	819	820

**Table 5: Apartment Vacancy Rates By Structure Year of Completion and Bedroom Type
Sudbury CMA**

Year of Completion	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
No Date Available	**	**	N/A	N/A	**	**	**	**	N/U	N/U
Pre 1940	9.7	6.5	**	**	6	6.5	9.7	5.5	**	**
1940 - 1959	13	11.1	24.8	14.6	11.7	12.1	10.4	10.2	9.7	**
1960 - 1974	4.3	4.5	15.6	12.9	4.1	3.6	3.2	4.1	4.4	3.5
1975 - 1984	5.5	3.2	**	**	**	**	4.3	3.2	**	**
After 1984	1.9	2.6	4.1	9.6	3	3.6	1.4	1.7	**	**
Total	5.7	5.1	17.4	12.5	6	5.9	4	4.1	6.1	2.5

**Table 5a: Apartment Vacancy Rates By Structure Year of Completion and Bedroom Type
Thunder Bay CMA**

Year of Completion	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
No Date Available	**	**	N/A	**	**	**	**	**	N/U	N/U
Pre 1940	12.6	12.5	**	**	13.1	13.3	10.2	11.3	**	**
1940 - 1959	**	**	**	**	**	**	**	**	N/A	**
1960 - 1974	3.5	2.1	**	**	2	1	4.8	3.1	**	**
1975 - 1984	3.4	2.5	7.8	**	3.1	1.9	3.5	2.7	0	**
After 1984	7.7	7.2	59.8	41.4	14.9	13.4	4.6	4	4	9.4
Total	5.8	4.7	17.7	14.1	6.3	5.3	4.9	3.8	3.1	6.8

**Table 6: Average Apartment Rents By Year of Completion and Bedroom Type
Sudbury CMA**

Year of Completion	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
No Date Available	**	**	N/A	N/A	**	**	**	**	N/U	N/U
Pre 1940	441	466	**	**	415	432	475	522	**	**
1940 - 1959	468	471	379	363	427	430	521	534	637	**
1960 - 1974	569	587	390	397	521	538	597	618	705	718
1975 - 1984	671	718	**	**	**	**	733	782	**	**
After 1984	649	672	433	420	578	606	680	705	**	**
Total	570	590	387	387	500	513	620	647	693	719

**Table 6a: Average Apartment Rents By Year of Completion and Bedroom Type
Thunder Bay CMA**

Year of Completion	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
No Date Available	**	**	N/A	N/A	**	**	**	**	N/U	N/U
Pre 1940	477	467	**	**	459	430	541	540	**	**
1940 - 1959	**	**	**	**	**	**	**	**	N/A	**
1960 - 1974	602	620	**	**	548	570	660	663	**	**
1975 - 1984	636	641	433	**	574	578	667	672	789	**
After 1984	669	671	350	354	525	543	686	678	835	845
Total	605	612	375	398	529	532	657	657	819	820

**Table 7: Apartment Vacancy Rates By Structure Size and Bedroom Type
Sudbury CMA**

Structure Size	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 Units	6.9	9.7	17.2	14.8	7.2	11.3	4.1	8.9	7.6	1.6
6 - 19 Units	9.2	5.7	26	16.2	10.5	6.7	6.4	4	11	6.8
20 - 49 Units	4.9	4.1	19.8	5.9	5.7	6.5	2.8	2.7	7.3	4.4
50 - 99 Units	2.6	2.5	7.5	9.8	1.8	1	1.8	1.8	2.6	0.9
100+ Units	2.4	2.3	**	**	2.7	1.3	2.3	2.9	1.8	0.9
Total	5.7	5.1	17.4	12.5	6	5.9	4	4.1	6.1	2.5

**Table 7a: Apartment Vacancy Rates By Structure Size and Bedroom Type
Thunder Bay CMA**

Structure Size	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 Units	8.5	5.3	**	**	10.5	4.9	7.6	6.1	**	**
6 - 19 Units	8.5	9.9	**	**	8.2	12.8	7	6.6	**	**
20 - 49 Units	3.4	1.2	**	**	4.8	1.4	2.1	1.1	0	0
50 - 99 Units	3.5	0.6	0	0	1.6	0.4	4.6	0.7	**	**
100+ Units	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
Total	5.8	4.7	17.7	14.1	6.3	5.3	4.9	3.8	3.1	6.8

Page Highlights

- The bigger the project the lower the vacancy rates is borne out examining information found in Table 7 above with rents being generally higher (see Table 8 below) in larger projects in both Greater Sudbury and Thunder Bay. Again this reflects better amenities in larger buildings

**Table 8: Average Apartment Rents By Structure Size and Bedroom Type
Sudbury CMA**

Structure Size	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 Units	478	482	351	352	417	421	520	538	655	654
6 - 19 Units	526	542	392	377	437	454	579	598	601	625
20 - 49 Units	589	613	395	412	516	526	648	671	649	695
50 - 99 Units	637	672	416	411	597	645	700	738	813	849
100+ Units	667	699	**	**	604	632	692	726	756	782
Total	570	590	387	387	500	513	620	647	693	719

**Table 8a: Average Apartment Rents By Structure Size and Bedroom Type
Thunder Bay CMA**

Structure Size	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 Units	537	529	**	**	454	460	592	566	**	**
6 - 19 Units	585	596	**	**	519	508	624	630	**	**
20 - 49 Units	627	633	**	**	550	554	688	689	739	769
50 - 99 Units	674	688	439	438	597	622	712	720	**	**
100+ Units	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
Total	605	612	375	398	529	532	657	657	819	820

**Table 9: Apartment Vacancy Rates By Rent Range and Bedroom Type
Sudbury CMA**

Rent Range	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
< \$400	14.6	13.6	18.8	15.5	12.3	13.6	**	**	**	**
\$400 - 499	8.2	7.7	17.5	9.2	6.7	8.2	5.8	5.5	**	**
\$500 - 599	5.1	6.2	**	**	4.2	4	5.6	7.7	**	**
\$600 - 699	3.2	3.8	N/U	N/U	**	2	3.1	4.3	4.3	2.9
\$700 - 799	3.1	1.5	N/U	N/U	**	**	2.2	1.3	**	**
\$800 +	**	1.6	**	N/U	**	**	**	**	**	**
Total	5.8	5.3	18.4	12.2	6	6.2	3.8	4.2	6.8	2.3

**Table 9a: Apartment Vacancy Rates By Rent Range and Bedroom Type
Thunder Bay CMA**

Rent Range	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
< \$400	24.9	21.6	24.8	**	28	**	**	**	N/U	N/U
400-499	9	7.8	9.2	**	10	8.3	**	7	**	**
500-599	4.5	4.3	**	**	3.7	2.9	5.8	6.2	**	N/U
600-699	5.7	3.4	N/U	**	2.1	0.6	6.5	4.4	**	**
700-799	2.7	1.2	N/U	N/U	**	**	2.8	1.4	**	**
\$800 +	2.1	4.5	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
Total	6.1	4.7	18	10.9	6.9	5.5	4.9	3.7	3.3	7.9

Page Highlights

- According to Table 9 on the page 7, vacancy rates in both Greater Sudbury and Thunder Bay are higher in structures with lower rents and lower in structures with higher rents. Thunder Bay structures with rents over \$800 are an exception to this rule.
- Two bedroom units dominate both markets. In Greater Sudbury, as seen in Table 10, 56 per cent of units are two bedrooms while in Thunder Bay, 58 per cent of units are two bedroom units.

**Table 10: Number of Apartment Units - Vacant and Total (Universe) By Zone and Bedroom Type
Sudbury CMA**

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1	53	2,745	9	119	12	908	28	1,556	4	162
Zone 2	51	2,370	**	**	4	579	33	1,522	**	**
Zone 3	394	4,501	65	389	177	1,818	149	2,133	2	160
Sudbury City 1-3	499	9,616	87	666	194	3,305	211	5,211	7	434
Zone 4	67	1,384	**	**	19	284	39	937	7	127
Sudbury CMA	565	11,000	88	702	213	3,588	250	6,148	14	561

**Table 10a: Number of Apartment Units - Vacant and Total (Universe) By Zone and Bedroom Type
Thunder Bay CMA**

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
North Ward 1	87	2,814	**	**	26	939	38	1,680	**	**
South Ward 2	170	2,627	14	111	75	982	81	1,477	**	**
Thunder Bay CMA	258	5,441	24	171	101	1,921	119	3,157	13	192

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartments with three units and more, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and co-op housing.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and to the entire housing industry.

Zones

The survey zones reported in this publication are identified on the map on page two.

Thunder Bay Zones

Zone 1: Thunder Bay's North Ward: Thunder Bay Census Metropolitan Area north of a line running roughly along 10th and 11th Avenues to Edward Street; then east of Edward Street to Oliver Road; then north of Oliver Road to the CMA's western boundary.

Zone 2: Thunder Bay's South Ward: Thunder Bay Census Metropolitan Area south of a line running roughly along 10th and 11th Avenues to Edward Street; then west of Edward Street to Oliver Road; then south of Oliver Road to the CMA's western boundary.

Sudbury Zones

Zone 1: - Lockerby: includes the entire area south of Ramsey Lake.

Zone 2: - New Sudbury: includes New Sudbury and Minnow Lake.

Zone 3: - Old Sudbury: includes the West End, Gatchell and Copper Cliff.

Zone 4: - Remainder Metropolitan Area: includes Valley East, Rayside-Balfour, Nickel Centre, Walden and Onaping Falls.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at any time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent

reported in individual cases. The average rent figures reported in the publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.

Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not ground-oriented.

Rental row house structure: Any building with three or more ground-oriented rental dwellings.

Abbreviations:

** - data cannot be published due to confidentiality concerns.

N/U - no units in this category.

© 2001 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of

Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated into English and any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analysis and opinions

contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information analyst and compiler shall not be held responsible for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibility.





APPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Diminution des taux d'inoccupation dans le Grand Sudbury et à Thunder Bay

Cette année encore, les taux d'inoccupation du Grand Sudbury et de Thunder Bay ont régressé. Dans la première agglomération il s'est replié pour la troisième année d'affilée pour s'établir à 5,1 %. À Thunder Bay, il a reculé de plus de 1 % pour se fixer à 4,7 %.

Les réductions de taux ont été observées malgré la relative robustesse des marchés de la revente cette année, les bas taux d'intérêt ayant continué à stimuler la demande de logements pour propriétaire-occupant. Vu la faiblesse des taux hypothécaires, les mensualités hypothécaires sont comparables au loyer mensuel moyen, d'où l'attrait exercé par l'accession à la propriété.

Sudbury – Sommaire

*Dans le Grand Sudbury, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs comptant au moins trois logements a de nouveau régressé, passant de 5,7 % en octobre 2001 à 5,1 % en octobre dernier.

*Après avoir atteint un sommet de 11,1 % en 1999, le taux d'inoccupation a diminué pendant trois années consécutives à

Nota : Les rapports sur les logements locatifs du Grand Sudbury et de Thunder Bay ont été fusionnés pour créer le présent rapport. Des Télécopies RAPIDES sont diffusées pour tous les marchés du Nord de l'Ontario comptant 10 000 habitants ou plus. Pour les obtenir, composez le 1 800 493-0059.

Sudbury.

*Le taux d'inoccupation a reculé même si les conditions pour l'achat d'une propriété étaient très bonnes au cours de l'année écoulée.

*La croissance de l'emploi a eu une incidence positive sur le marché locatif.

*L'expansion des centres d'appels et du commerce de détail a amélioré la situation de l'emploi chez les jeunes âgés de 18 à 30 ans, groupe d'âges le plus susceptible de louer un logement. Les données selon l'âge indiquent que l'emploi dans le groupe des 15 à 24 ans s'est accru de 7 % durant les neuf premiers mois de 2002 comparativement à la période correspondante de 2001. *Dans les secteurs du commerce et des services, secteurs dans lesquels il est possible qu'un bon pourcentage

NORD DE L'ONTARIO ENQUÊTE D'OCTOBRE 2002

SOMMAIRE

Analyse

Diminution des taux dans le Grand Sudbury et à Thunder Bay.....	1
Sommaires	1-2
Perspectives des marchés locatifs.....	3
Faits saillants.....	4,6,7
Tableaux statistiques	
Taux d'inoccupation : Certains grands centres du Canada 1997-2002.....	3
Taux d'inoccupation et loyers selon la zone et le nombre de chambres	4
Taux d'inoccupation et loyers selon l'année d'achèvement.....	5
Taux d'inoccupation et loyers selon la taille de l'immeuble	6
Taux d'inoccupation selon le loyer et le nombre de chambres	7
Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers) selon la zone et le nombre de chambres.....	7

de locataires travaillent, l'emploi a augmenté de 6,4 % en moyenne durant la période.

*Le mouvement d'émigration semble tirer à sa fin dans l'agglomération de Sudbury, ce qui contribue à stimuler le marché locatif. Le solde migratoire, même s'il demeure négatif, est passé de 2900 en 1998-1999 à 700 durant la dernière période pour laquelle des données existent, à savoir 2000-



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

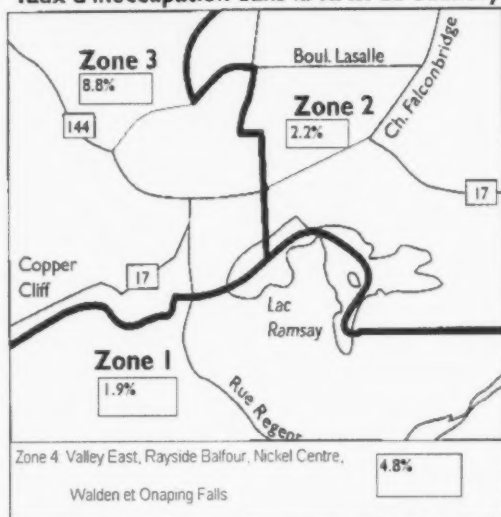
Analyste de marché - Nord de l'Ontario

Warren Philp, San frais: (877) 349-3688

Tél: (807) 343-2016 Téléc.: (807) 345-0696

Courriel: wphilp@cmhc-schl.gc.ca - www.cmhc-schl.gc.ca

Taux d'inoccupation dans la RMR de Sudbury



2001.

*Même si son taux d'inoccupation est tombé à 5,1 %, le Grand Sudbury occupe toujours le deuxième rang, le premier étant occupé par Saint John, au Nouveau-Brunswick.

*Une analyse par zone révèle que les sous-marchés les plus serrés de l'agglomération demeurent Lockerby (zone 1) et le Nouveau Sudbury (zone 2). Le taux d'inoccupation s'est fixé à 1,9 % à Lockerby et à 2,2 % dans le Nouveau Sudbury, alors qu'il était de 2,8 et de 2,7 % respectivement un an plus tôt.

*Le recul du taux d'inoccupation a permis une certaine majoration des loyers. Le loyer mensuel des logements de une chambre s'est élevé de 4,4 % pour atteindre 647 \$ en octobre 2002, comparativement à 620 \$ au même mois un an plus tôt. Durant la période, celui des appartements de une chambre est passé de 500 à 513 \$, soit un redressement de 2,6 %.

*Les loyers les plus élevés du Grand Sudbury sont exigés pour les logements situés dans les zones 1

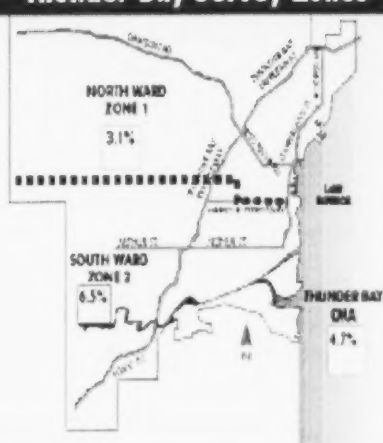
et 2, zones accusant les plus bas taux d'inoccupation. Comme son nom l'indique, le Vieux Sudbury (zone 3) regroupe les logements les plus anciens. Cette zone englobe également Copper Cliff, qui est assez éloigné du secteur attirant le groupe d'âges le plus susceptible de louer un logement. Les loyers moyens les moins chers sont affichés dans le Vieux Sudbury, ce qui n'est pas étonnant compte tenu du fait que ce sous-marché compte plus de logements anciens, moins recherchés.

Thunder Bay – Sommaire

*Après avoir été stable pendant deux ans, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs comptant au moins trois logements a recommencé à fléchir à Thunder Bay. De 5,8 % qu'il était en octobre 2001, il s'est fixé à 4,7 % en octobre 2002.

*Avec ce repli, Thunder Bay est passé du premier au quatrième rang des régions métropolitaines de recensement, ou RMR (centres ayant une population de 100 000 habitants ou plus), du Canada affichant les taux d'inoccupation les

Thunder Bay Survey Zones



plus élevés.

*Le recul de l'émigration et la croissance de l'emploi dans le groupe d'âges le plus susceptible de louer un logement ont contribué à la diminution du taux d'inoccupation au cours de l'année.

*À l'instar du Grand Sudbury, Thunder Bay a vu son nombre d'immigrants régresser. La balance migratoire est toujours négative, mais elle est passée de 1100 en 1999-2000 à 200 durant la dernière période étudiée, soit 2000-2001. Le marché locatif en a bénéficié.

*Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles de la RMR comptant au moins trois logements est demeuré inchangé en regard d'octobre 2001 à 657 \$.

*Le taux d'inoccupation du secteur nord de Thunder Bay (zone 1) est inférieur à celui du secteur sud (zone 2).

*Le loyer moyen d'un appartement de une chambre situé dans un immeuble abritant au moins trois logements a atteint 532 \$, soit trois dollars de plus qu'en 2001.

*Une analyse des taux d'inoccupation selon le nombre de

TABLEAU 1 TAUX D'INOCUPATION DANS LES IMMEUBLES D'APPARTEMENTS D'INITIATIVE PRIVÉE DE 1 LOGEMENTS ET PLUS						
REGION MÉTROPOLITAINE	1997 octobre	1998 octobre	1999 octobre	2000 octobre	2001 octobre	2002 octobre
ABBOTSFORD	N/A	N/A	N/A	N/A	2.4	2
CALGARY	0.5	0.6	2.8	1.3	1.2	2.9
CHICOUTIMI	4.1	4.8	4.9	4.4	4.4	4.9
EDMONTON	4.6	1.9	2.2	1.4	0.9	1.7
HALIFAX	7.7	5.5	3.6	3.6	2.8	2.7
HAMILTON	3.1	3.2	1.9	1.7	1.3	1.6
KITCHENER	1.9	1.5	1.0	0.7	0.9	0.9
LONDON	5.1	4.5	3.5	2.2	1.6	2.3
MONTREAL	5.9	4.7	3.0	1.5	0.6	2
OSHAWA	2.4	2.0	1.7	1.7	1.3	0.7
OTTAWA-HULL	5.4	3.1	1.6	0.5	0.7	2.4
OTTAWA	4.2	2.1	0.7	0.2	0.8	2.3
HULL	9.4	6.7	4.4	1.4	0.6	0.5
QUEBEC	6.6	5.2	3.3	1.6	0.8	1.9
REGINA	1.5	1.7	1.4	1.4	2.1	0.3
ST. CATHARINES	5.4	4.6	3.2	2.6	1.9	1.9
SAINT JOHN	8.2	7.3	5.2	3.4	5.6	6.3
ST. JOHN'S	16.6	15.4	9.2	3.8	2.5	2.7
SASKATOON	0.9	0.8	0.9	1.7	2.9	3.7
SHERBROOKE	7.5	7.3	7.6	4.7	2.3	1.8
GREATER SUDBURY	7.2	9.4	11.1	7.7	5.7	5.1
THUNDER BAY	7.7	9.3	7.5	5.8	5.8	4.7
TORONTO	0.8	0.8	0.9	0.6	0.9	2.5
TROIS-RIVIERES	8.6	8.5	7.9	6.8	4.7	3
VANCOUVER	1.7	2.7	2.7	1.4	1.0	1.4
VICTORIA	3.5	3.8	3.6	1.8	0.5	1.5
WINDSOR	4.5	4.3	2.7	1.9	2.9	3.9
WINNIPEG	5.9	4.0	3.0	2.0	1.4	1.2
CHARLOTTETOWN	N/A	N/A	N/A	N/A	1.8	2.2
TOTAL (1)	4.1	3.4	2.6	1.6	1.2	1.7

(1) Moyenne pondérée des régions métropolitaines faisant l'objet du relevé.

chambres révèle qu'à Thunder Bay, seuls les logements de trois chambres accusent un taux d'inoccupation plus élevé que l'année précédente. Le taux d'inoccupation des appartements de deux chambres a régressé, passant de 4,9 à 3,8 %, alors que celui des appartements de une chambre s'est replié pour se fixer à 5,3 %.

*Les loyers les plus élevés de l'agglomération sont perçus dans la zone 1 (secteur nord), qui affiche également le plus bas taux d'inoccupation.

Perspectives des marchés locatifs pour 2003 : la situation des locateurs s'améliorera en raison de la double cohorte

La présence d'une université et d'un collège communautaire sur leur territoire aura une incidence sur les marchés locatifs d'initiative privée de Sudbury et de Thunder Bay. Au

printemps 2002, les élèves des douzième et treizième années obtiendront leur diplôme de fin d'études secondaires, ce qui se traduira par une augmentation du nombre d'étudiants de première année inscrits dans un établissement d'enseignement postsecondaire. Certains d'entre eux devront trouver à se loger dans ces agglomérations. Cet accroissement de la population étudiante et le vieillissement de la génération de l'après *baby-boom* auront pour conséquence de stimuler la demande de logements locatifs et, éventuellement, de réduire les taux d'inoccupation à Sudbury et à Thunder Bay.

Aucune mise en chantier de logement locatif n'est prévue. Il est fort probable que le taux d'inoccupation régressera vu que l'offre ne se développera pas. Le commerce de détail et les centres d'appels, secteurs en expansion, continuent d'exercer leur attrait sur le groupe d'âges le plus susceptible

de louer un logement, à savoir les 18 à 30 ans. En outre, l'émigration semble diminuer, ce qui est de bon augure pour la demande. Malgré une légère hausse des taux d'intérêt, les frais de possession demeureront bas : l'accession à la propriété se maintiendra, contrant ainsi toute baisse importante du taux d'inoccupation. On prévoit donc que le taux d'inoccupation reculera pour s'établir à 4,7 % à Sudbury et à 3,7 % à Thunder Bay à l'automne 2003.

Les loyers devraient être majorés compte tenu du repli des taux d'inoccupation. Après s'être accru de 4,4 % pour s'établir à 647 \$ dans le Grand Sudbury, le loyer mensuel moyen d'un logement de deux chambres devrait monter moins rapidement (0,5 % ou 3 \$ en moyenne) pour atteindre 650 \$. À Thunder Bay, il progressera de 1,5 % pour se fixer à 667 \$ en 2003, ce qui représente une augmentation de 10 \$ en regard de 2002.

Table 3: Loyer moyen des appartements
Par zone et selon la taille des logements
RMR Sudbury

Région	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	2.8	1.9	21.9	7.4	2	1.3	1.7	1.8	4.6	2.5
Zone 2	2.7	2.2	11	**	3.4	0.7	1.6	2.2	**	**
Zone 3	9.3	8.8	18.8	16.7	8.7	9.7	7.6	7	9.3	1.5
Ville de Sudbury 1-3	5.8	5.2	17.5	13	5.8	5.9	4.1	4	5.8	1.7
Zone 4	5.1	4.8	**	**	8.4	6.9	3.4	4.2	7.1	5.3
RMR Sudbury	5.7	5.1	17.4	12.5	6	5.9	4	4.1	6.1	2.5

Table 3a: Loyer moyen des appartements
Par zone et selon la taille des logements
RMR Thunder Bay

Région	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Nord 1	4.1	3.1	**	**	3.5	2.8	4.2	2.3	**	**
Sud 2	7.7	6.5	21.5	12.4	9.1	7.7	5.5	5.5	**	**
RMR Thunder Bay	5.8	4.7	17.7	14.1	6.3	5.3	4.9	3.8	3.1	6.8

Faits saillants

*Selon le tableau 5 de la page 5, les taux d'inoccupation sont inférieurs dans les immeubles achevés en 1960 ou après dans le Grand Sudbury et à Thunder Bay. Les immeubles de construction récente offrent plus de commodités et sont davantage en demande.

*Le taux d'inoccupation s'est établi à 2,6 % dans les immeubles construits après 1984 dans le Grand Sudbury, soit le plus bas taux selon l'année d'achèvement. À Thunder Bay, le taux d'inoccupation le plus faible est celui observé dans les immeubles construits entre 1960 et 1974 (voir tableau 5).

*Dans le Grand Sudbury, les appartements construits entre 1975 et 1984 constituent la seule exception à la prémisse selon laquelle les loyers sont plus hauts dans les immeubles neufs, puisque leur loyer mensuel moyen (782 \$ pour un logement de deux chambres) est supérieur à celui des appartements achevés après 1984 (705 \$ pour un logement de même catégorie).

Table 4: Loyer moyen des appartements
Par zone et selon la taille des logements
RMR Sudbury

Région	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	661	697	457	432	592	627	699	740	802	840
Zone 2	620	638	394	**	550	561	665	681	**	**
Zone 3	510	519	370	365	456	461	572	593	636	661
Ville de Sudbury 1-3	579	598	389	387	509	519	637	663	712	752
Zone 4	506	536	**	**	402	439	530	560	618	619
RMR Sudbury	570	590	387	387	500	513	620	647	693	719

Table 4a: Loyer moyen des appartements
Par zone et selon la taille des logements
RMR Thunder Bay

Région	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Nord 1	647	650	**	**	561	567	692	684	**	**
Sud 2	562	573	371	412	498	501	618	626	**	**
RMR Thunder Bay	605	612	375	398	529	532	657	657	819	820

Table 5: Taux d'inoccupation des appartements
Selon l'année d'achèvement de l'immeuble et la taille des logements
RMR Sudbury

	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Sans date	**	**	p.u.	p.u.	**	**	**	**	p.u.	p.u.
Avant 1940	9.7	6.5	**	**	6	6.5	9.7	5.5	**	**
1940 - 1959	13	11.1	24.8	14.6	11.7	12.1	10.4	10.2	9.7	**
1960 - 1974	4.3	4.5	15.6	12.9	4.1	3.6	3.2	4.1	4.4	3.5
1975 - 1984	5.5	3.2	**	**	**	**	4.3	3.2	**	**
Après 1984	1.9	2.6	4.1	9.6	3	3.6	1.4	1.7	**	**
Total	5.7	5.1	17.4	12.5	6	5.9	4	4.1	6.1	2.5

Table 5a: Taux d'inoccupation des appartements
Selon l'année d'achèvement de l'immeuble et la taille des logements
RMR Thunder Bay

	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Sans date	**	**	p.u.	**	**	**	**	**	p.u.	p.u.
Avant 1940	12.6	12.5	**	**	13.1	13.3	10.2	11.3	**	**
1940 - 1959	**	**	**	**	**	**	**	**	p.u.	**
1960 - 1974	3.5	2.1	**	**	2	1	4.8	3.1	**	**
1975 - 1984	3.4	2.5	7.8	**	3.1	1.9	3.5	2.7	0	**
Après 1984	7.7	7.2	59.8	41.4	14.9	13.4	4.6	4	4	9.4
Total	5.8	4.7	17.7	14.1	6.3	5.3	4.9	3.8	3.1	6.8

Table 6: Loyer moyen des appartements
Selon l'année d'achèvement de l'immeuble et la taille des logements
RMR Sudbury

	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Sans date	**	**	p.u.	p.u.	**	**	**	**	p.u.	p.u.
Avant 1940	441	466	**	**	415	432	475	522	**	**
1940 - 1959	468	471	379	363	427	430	521	534	637	**
1960 - 1974	569	587	390	397	521	538	597	618	705	718
1975 - 1984	671	718	**	**	**	**	733	782	**	**
Après 1984	649	672	433	420	578	606	680	705	**	**
Total	570	590	387	387	500	513	620	647	693	719

Table 6a: Loyer moyen des appartementsa
Selon l'année d'achèvement de l'immeuble et la taille des logements
RMR Thunder Bay

	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Sans date	**	**	N/A	N/A	**	**	**	**	N/U	N/U
Avant 1940	477	467	**	**	459	430	541	540	**	**
1940 - 1959	**	**	**	**	**	**	**	**	N/A	**
1960 - 1974	602	620	**	**	548	570	660	663	**	**
1975 - 1984	636	641	433	**	574	578	667	672	789	**
Après 1984	669	671	350	354	525	543	686	678	835	845
Total	605	612	375	398	529	532	657	657	819	820

Table 7: Taux d'inoccupation des appartements
Selon la taille de l'immeuble et des logements
RMR Sudbury

	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 unités	6.9	9.7	17.2	14.8	7.2	11.3	4.1	8.9	7.6	1.6
6 - 19 unités	9.2	5.7	26.0	16.2	10.5	6.7	6.4	4.0	11.0	6.8
20 - 49 unités	4.9	4.1	19.8	5.9	5.7	6.5	2.8	2.7	7.3	4.4
50 - 99 unités	2.6	2.5	7.5	9.8	1.8	1.0	1.8	1.8	2.6	0.9
100+ unités	2.4	2.3	**	**	2.7	1.3	2.3	2.9	1.8	0.9
Total	5.7	5.1	17.4	12.5	6.0	5.9	4.0	4.1	6.1	2.5

Table 7a: Taux d'inoccupation des appartements
Selon la taille de l'immeuble et des logements
RMR Thunder Bay

	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 unités	8.5	5.3	**	**	10.5	4.9	7.6	6.1	**	**
6 - 19 unités	8.5	9.9	**	**	8.2	12.8	7	6.6	**	**
20 - 49 unités	3.4	1.2	**	**	4.8	1.4	2.1	1.1	0	0
50 - 99 unités	3.5	0.6	0	0	1.6	0.4	4.6	0.7	**	**
100+ unités	**	**	p.u.	p.u.	**	**	**	**	**	**
Total	5.8	4.7	17.7	14.1	6.3	5.3	4.9	3.8	3.1	6.8

Faits saillants

*L'hypothèse selon laquelle le taux d'inoccupation diminue en mesure que le nombre d'appartements dans un immeuble augmente est confirmée par les résultats présentés dans le tableau 7 ci-dessus.

*En outre, les loyers sont en général plus hauts (voir tableau 8 ci-dessous) dans les grands ensembles, et ce, tant dans le Grand Sudbury qu'à Thunder Bay. Cette situation s'explique par le plus grand nombre de commodités offertes dans les grands ensembles.

Table 8: Loyer moyen des appartements
Selon la taille de l'immeuble et des logements
RMR Sudbury

	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 unités	478	482	351	352	417	421	520	538	655	654
6 - 19 unités	526	542	392	377	437	454	579	598	601	625
20 - 49 unités	589	613	395	412	516	526	648	671	649	695
50 - 99 unités	637	672	416	411	597	645	700	738	813	849
100+ unités	667	699	**	**	604	632	692	726	756	782
Total	570	590	387	387	500	513	620	647	693	719

Table 8a: Loyer moyen des appartements
Selon la taille de l'immeuble et des logements
RMR Thunder Bay

	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 unités	537	529	**	**	454	460	592	566	**	**
6 - 19 unités	585	596	**	**	519	508	624	630	**	**
20 - 49 unités	627	633	**	**	550	554	688	689	739	769
50 - 99 unités	674	688	439	438	597	622	712	720	**	**
100+ unités	**	**	p.u.	p.u.	**	**	**	**	**	**
Total	605	612	375	398	529	532	657	657	819	820

Table 9: Taux d'inoccupation des appartements
Selon la fourchette de loyers et la taille des logements
RMR Sudbury

	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
< 400 \$	14.6	13.6	18.8	15.5	12.3	13.6	**	**	**	**
400 \$ - 499 \$	8.2	7.7	17.5	9.2	6.7	8.2	5.8	5.5	**	**
500 \$ - 599 \$	5.1	6.2	**	**	4.2	4	5.6	7.7	**	**
600 \$ - 699 \$	3.2	3.8	p.u.	p.u.	**	2	3.1	4.3	4.3	2.9
700 \$ - 799 \$	3.1	1.5	p.u.	p.u.	**	**	2.2	1.3	**	**
800 \$ +	**	1.6	**	p.u.	**	**	**	**	**	**
Total	5.8	5.3	18.4	12.2	6	6.2	3.8	4.2	6.8	2.3

Table 9a: Taux d'inoccupation des appartements
Selon la fourchette de loyers et la taille des logements
RMR Thunder Bay

	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
< 400 \$	24.9	21.6	24.8	**	28	**	**	**	p.u.	p.u.
400 \$ - 499 \$	9	7.8	9.2	**	10	8.3	**	7	**	**
500 \$ - 599 \$	4.5	4.3	**	**	3.7	2.9	5.8	6.2	**	p.u.
600 \$ - 699 \$	5.7	3.4	p.u.	**	2.1	0.6	6.5	4.4	**	**
700 \$ - 799 \$	2.7	1.2	p.u.	p.u.	**	**	2.8	1.4	**	**
800 \$ +	2.1	4.5	p.u.	p.u.	**	**	**	**	**	**
Total	6.1	4.7	18	10.9	6.9	5.5	4.9	3.7	3.3	7.9

Faits saillants

*Selon le tableau 9 de la page 7, les taux d'inoccupation du Grand Sudbury et de Thunder Bay sont plus hauts dans les immeubles affichant les loyers les plus bas alors qu'ils sont plus faibles dans les ensembles ayant des loyers élevés. Les appartements de Thunder Bay dont le loyer est de plus de 800 \$ font exception à la règle.

*Les logements de deux chambres sont les plus répandus sur les marchés des deux agglomérations. Ils représentent 56 % et 58 % du parc locatif dans le Gr. Sudbury et à Thunder Bay respectivement (voir tab. 10).

Table 10: Nombre d'appartements - inoccupés et total (univers)
Par zone et selon la taille des logements
RMR Sudbury

Région	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1	53	2,745	9	119	12	908	28	1,556	4	162
Zone 2	51	2,370	**	**	4	579	33	1,522	**	**
Zone 3	394	4,501	65	389	177	1,818	149	2,133	2	160
Ville de Sudbury 1-3	499	9,616	87	666	194	3,305	211	5,211	7	434
Zone 4	67	1,384	**	**	19	284	39	937	7	127
RMR Sudbury	565	11,000	88	702	213	3,588	250	6,148	14	561

Table 10a: Nombre d'appartements - inoccupés et total (univers)
Par zone et selon la taille des logements
RMR Thunder Bay

Région	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Nord 1	87	2,814	**	**	26	939	38	1,680	**	**
Sud 2	170	2,627	14	111	75	982	81	1,477	**	**
RMR Thunder Bay	258	5,441	24	171	101	1,921	119	3,157	13	192

MÉTHODOLOGIE

En octobre chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) réalise l'Enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. Il s'agit d'une enquête-échantillon menée dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Pour être inclus dans l'univers de l'Enquête, les immeubles neufs doivent être sur le marché depuis au moins trois mois. Bien que le présent rapport concerne principalement les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements autonomes ou plus, l'Enquête de la SCHL vise aussi les maisons en rangée, les ensembles de logements d'initiative publique et les coopératives.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être réalisée sans la coopération de nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers de toutes les régions du Canada. Nous apprécions grandement leur dévouement et l'aide qu'ils nous apportent en fournissant l'information exacte en temps voulu. Nous espérons sincèrement que ces clients et tout le secteur de l'habitation profiteront des résultats de ce travail.

Zones

Les zones d'enquête dont il est question dans la présente publication figurent sur la carte en page deux.

Zones - Thunder Bay

Zone 1 : Secteur nord de Thunder Bay. Partie de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Thunder Bay située au nord d'une ligne longeant approximativement la 10^e et la 11^e Avenue jusqu'à la rue Edward; ensuite à l'est de la rue Edward jusqu'au chemin Oliver; puis au nord du chemin Oliver jusqu'à la limite ouest de la RMR.

Zone 2 : Secteur sud de Thunder Bay. Partie de la RMR de Thunder Bay située au sud d'une ligne longeant approximativement la 10^e et la 11^e Avenue jusqu'à la rue Edward; ensuite à l'ouest de la rue Edward jusqu'au chemin Oliver; puis au sud du chemin Oliver jusqu'à la limite ouest de la RMR.

Zones - Sudbury

Zone 1 : Lockerby. Englobe tout le secteur au sud du lac Ramsey.

Zone 2 : Nouveau Sudbury. Comprend le Nouveau Sudbury et le quartier de Minnow Lake.

Zone 3 : Vieux Sudbury. Intègre le West End, Gatchell et Copper Cliff.

Zone 4 : Reste de la RMR. Englobe Valley East, Rayside-Balfour, Nickel Centre, Walden et Onaping Falls.

Définitions

***Inoccupation :** Un logement est considéré vacant si au moment de l'enquête il est physiquement inoccupé et peut immédiatement être loué.

***Loyer :** Les données sur les loyers expriment les montants réels payés par les locataires pour leur logement. Les commodités et les services tels que le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et l'accès à des salles de buanderie peuvent ou non être inclus dans le loyer mensuel rapporté. Les chiffres sur les loyers moyens présentés dans ces pages représentent la moyenne de différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent avoir une partie de ces services ou tous ces services.

***Immeuble locatif :** Tout bâtiment contenant trois logements locatifs ou plus sans entrée privée.

***Immeuble de logements locatifs en bande :** Tout bâtiment de trois logements ou plus ayant des entrées privées.

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et

d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les

opinions ne contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.

